



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 grudnia 2023 r.

Poz. 10297

UCHWAŁA NR LXIV/573/2023 RADY GMINY PIETROWICE WIELKIE

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),

Rada Gminy Pietrowice Wielkie uchwala

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pietrowice Wielkie.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Bajak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV/573/2023
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dnia 21 grudnia 2023 r.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pietrowice Wielkie na lata 2023-2028 zwany dalej Programem stanowi podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy Pietrowice Wielkie.

2. Zakres przedmiotowy Programu obejmuje:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji i zarządu nieruchomościami wspólnymi w kolejnych latach,
- 7) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2023-2028

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność gminy. Gmina zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Zasoby mieszkaniowe Gminy Pietrowice Wielkie tworzą lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach, które stanowią własność Gminy oraz budynkach wspólnot mieszkaniowych. Są to obiekty o zróżnicowanym wieku, konstrukcji, standardzie oraz wyposażeniu w instalacje.

3. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków, lokali.

4. Wielkość oraz ocena stanu technicznego lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Pietrowice Wielkie ze wskazaniem lokali przeznaczonych do najmu socjalnego zawiera tabela stanowiąca załącznik Nr 3 do Programu.

5. Kryteria oceny stanu technicznego lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Pietrowice Wielkie określa poniższa tabela

Stan techniczny budynku	Kryterium oceny
bardzo dobry	Budynki nowo wybudowane lub po kapitalnym remoncie, wyposażone w pełne media (np. centralne ogrzewanie, ciepła woda) o niskim stopniu zużycia
dobry	Budynki dobrze utrzymane i konserwowane, odpowiadające wymogom normatywnym
średni	Budynki utrzymane należyście gdzie występują ewentualne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest bieżąca konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze pojedynczych elementów obiektu.
zadawalający	Budynki utrzymane należyście gdzie występują pewne uszkodzenia i ubytki niezagrażające bezpieczeństwu użytkowników lokali. Wymagana jest konserwacja oraz roboty remontowe i naprawcze kilku elementów obiektu.
zły	Elementy budynku posiadają znaczne uszkodzenia, okres ich użytkowania przekroczył trwałość techniczną. Wymagany jest kompleksowy remont lub przeznaczenie budynku do rozbiórki.

6. Z uwagi na brak możliwości finansowych gminy realizacji komunalnego budownictwa mieszkalnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych prowadzone będzie w oparciu o istniejący zasób mieszkaniowy gminy powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne oraz przejście lub zakup budynków, lokali na mienie komunalne.

7. Realizacja obowiązku dostarczania i zapewniania przez gminę lokali socjalnych prowadzona będzie w oparciu o istniejący zasób lokali socjalnych powiększony o planowaną adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych oraz przekwalifikowanie obecnych lokali mieszkalnych o niskim standardzie.

8. Prognozę wielkości zasobu mieszkaniowego gminy przedstawia poniższa tabela:

Rok		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prognozowana ilość lokali	Lokale mieszkalne	90	90	90	90	90	90
	Lokale przeznaczone na najem socjalny	8	8	8	8	8	8

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków, lokali określone są na podstawie ich stanu technicznego w oparciu o wyniki przeglądów technicznych.

2. Realizacja remontów, modernizacji, napraw i konserwacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy na dobrym poziomie technicznym i właściwym stanie technicznym.

3. Plany remontów budynków i lokali gminnych sporządzane są w oparciu o możliwości finansowe gminy z zachowaniem następujących priorytetów:

- 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
- 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
- 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia standardu substancji mieszkaniowej.

4. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe określa Tabela stanowiąca Załącznik Nr 2 do Programu

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali

1. Lokale zasiedlone mogą być zbywane na wniosek głównego najemcy. Lokale nie zasiedlone mogą być zbywane w drodze przetargu.

2. Ze sprzedaży należy wykluczyć lokale socjalne oraz lokale znajdujące się w budynkach oświaty.

3. Należy dążyć do sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych w celu zminimalizowania kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Polityka czynszowa gminy powinna kształtować się na takim poziomie, aby wpływy czynszowe pokrywały koszty bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego w dobrym stanie technicznym, koszty remontów i modernizacji budynków i lokali oraz adaptacji lokali na cele mieszkaniowe.

2. Wójt Gminy Pietrowice Wielkie w oparciu o niniejszy program ustala wysokość stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, stanowiącej podstawę do naliczania stawki czynszu uwzględniającej czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki bazowej.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

4. Wprowadza się następujące obniżki i podwyżki czynszu w stosunku do stawki bazowej za 1 m², w ujęciu procentowym:

1) położenie budynku

- a) korzystne – podwyższenie o 10%,
- b) niekorzystne – obniżenie o 5%,

2) położenie lokalu w budynku:

- a) korzystne – podwyższenie o 10%,
- b) niekorzystne – obniżenie o 10%,

3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan:

- a) brak centralnego ogrzewania – obniżenie o 10%,
- b) istniejąca instalacja c.o. w stanie dobrym (wykonana w okresie ostatnich 10 lat) – podwyższenie o 10%
- c) istniejąca instalacja c.o. w stanie do remontu (wykonana w okresie wcześniejszym niż 10 lat) – obniżenie o 5%
- d) łazienka w lokalu w stanie po remoncie – podwyższenie o 10%
- e) łazienka w lokalu w stanie do remontu – obniżenie o 5%
- f) brak wc w lokalu – obniżenie o 5%,
- g) brak wody w lokalu – obniżenie o 10%,
- h) sprzątanie części wspólnych – obniżenie o 3%

4) ogólny stan techniczny budynku:

- a) budynki po wykonaniu termomodernizacji – podwyższenie o 10%,
- b) budynki wyremontowane – podwyższenie o 15%.
- c) instalacje centralnego ogrzewania (gaz) – podwyższenie o 5%
- d) budynki do remontu – obniżenie o 5%

5. Przez korzystne położenie budynku należy rozumieć lokalizację budynku w miejscowości Pietrowice Wielkie

6. Przez niekorzystne położenie budynku należy rozumieć lokalizację budynku w pozostałych sołectwach

7. Za lokale o korzystnym położeniu w budynku uznaje się lokale położone od parteru do trzeciego piętra

8. Za lokale niekorzystnie położone w budynku uznaje się lokale położone na czwartym piętrze i wyżej w budynkach, które się są wyposażone w windę oraz lokale położone na poddaszu.

9. Ustala się następujące warunki obniżania czynszu z tytułu dokonanych przez najemcę Najemca ulepszeń ulpszenia lokalu oraz przeprowadzić remont lokalu:

- 1) wymiana całej instalacji wod-kan., gazowej, elektrycznej – obniżka czynszu w wysokości 7% za każdy rodzaj instalacji przez okres 5 lat,
- 2) modernizacja lub wykonanie przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania – obniżka czynszu w wysokości 20% przez okres 5 lat.

10. Warunkiem uzyskania obniżek, o których mowa w ust. 9 jest pisemna zgoda na wykonanie prac remontowych lub ulepszeń.

11. Podstawą do wprowadzenia obniżek, o których mowa w ust. 9 jest odbiór przeprowadzonych prac, przez uprawnioną osobę, w formie protokołu.

12. W okresie trwania stosunku najmu wynajmujący może zwiększyć stawki czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy.

2. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- 2) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez realizację wniosków o przydział lokali, zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat związanych z najmem lokali,
- 3) utrzymanie budynków, lokali i urządzeń w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizację,
- 4) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.

3. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.

4. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinien zapewnić:

- 1) bezpieczeństwo ludzi i mienia użytkujących budynki i lokale,
- 2) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków, lokali i znajdujących się w nich pomieszczeń, urządzeń,
- 3) właściwą jakość obsługi mieszkańców.

5. W okresie obowiązywania przedmiotowego programu nie przewiduje się zmian w sposobie i zakresie zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Pietrowice Wielkie

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz wysokość planowanych wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy w podziale na koszty eksploatacji, remontów i modernizacji, inwestycji i zarządu nieruchomości wspólnych

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023-2028 będą wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Dodatkowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą:

- 1) dochody ze sprzedaży zasobu mieszkaniowego
- 2) środki pieniężne przewidziane w budżecie gminy niezbędne do przeprowadzenia remontów budynków,

- 3) inne źródła finansowania przewidziane przepisami prawa (kredyty, pożyczki)
- 4) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).

3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznaczone będąca:

- 1) koszty bieżące eksploatacji budynków i lokali,
- 2) koszty napraw, remontowe, adaptacyjne, inwestycyjne,
- 3) wydatki na wspólnoty.

5. Wysokość planowanych kosztów na utrzymanie zasobu mieszkaniowego określa poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów (w PLN) w kolejnych latach obowiązywania planu					
	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty bieżącej eksploatacji	60.000	65.000	70.000	80.000	85.000	90.000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	250.000	320.000	375.000	365.000	400.000	515.000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	20.000	25.000	30.000	40.000	45.000	50.000
Koszty inwestycyjne	120.000	150.000	200.000	160.000	130.000	220.000

Rozdział 8.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Podstawowymi zasadami gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy, którymi winno się kierować w ramach kreowania i realizacji polityki mieszkaniowej są:

- 1) dążenie do większego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy,
- 2) racjonalizacja i urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne oraz kosztów zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym,
- 3) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie zasobu mieszkaniowego,
- 4) poprawa stanu technicznego lokali mieszkalnych i budynków stanowiących własność gmin
- 5) dokonywanie zamiany lokalu o dużej powierzchni na lokal o mniejszej powierzchni w przypadku osób zalegających z opłatami ze względu na trudną sytuację finansową,
- 6) dokonywania podziału lokali mieszkalnych o dużych powierzchniach użytkowych na mniejsze,
- 7) zmniejszenie zadłużenia za wynajmowane lokale mieszkalne przez proponowanie najemcy zamianę lokalu na inny i o niższych opłatach,
- 8) umożliwienie adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych typu strych potencjalnym zainteresowanym na ich koszt lub z przeznaczeniem na mieszkanie socjalne,
- 9) w przypadkach konieczności wykonania remontów budynków i lokali powodujących konieczność opuszczenia przez najemcę lokalu – proponowanie najemcy lokalu zamiennego na czas remontu,
- 10) planowana sprzedaż lokali w już istniejących wspólnotach mieszkaniowych, z prawem pierwszeństwa na rzecz obecnego najemcy,

11) pozyskiwanie środków pieniężnych z zewnętrznych źródeł finansowania (krajowych i unijnych).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/573/2023
Rady Gminy Pietrowice Wielkie
z dnia 21 grudnia 2023 r.

Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe na lata 2023 - 2028

Rodzaj wydatku	Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025		Rok 2026		Rok 2027		Rok 2028	
	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)	Ilość budynków lub lokali	Kwota (w PLN)
Roboty dekararskie	3	50.000	2	70.000	1	80.000	1	80.000	1	70.000	2	120.000
Roboty instalacyjne	3	25.000	2	40.000	3	50.000	3	60.000	4	80.000	4	90.000
Roboty kominiarskie	2	20.000	3	20.000	1	15.000	1	20.000	2	20.000	2	25.000
Roboty budowlane wewnętrzne	3	60.000	4	80.000	4	90.000	4	100.000	4	120.000	5	120.000
Stolarka okienna i drzwiowa	3	25.000	2	30.000	1	20.000	1	25.000	2	50.000	2	60.000
Roboty adaptacyjne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Roboty elewacyjne	2	70.000	2	80.000	1	120.000	1	80.000	1	60.000	2	100.000

